

Förorenade byggnader – vem ansvarar egentligen?

RENARE MARK - MALMÖ DEN 7 FEBRUARI

Föroreningar i byggnader

- Fler och fler gamla fabriker och industrilokaler ställs om till lager, kontor eller bostäder.
- I och med detta aktualiseras allt oftare frågan om behov av åtgärder och ansvar för föroreningar i dessa byggnader.
- Kan innebära ett konkret problem för fastighetsägare – oaktat försäljning eller exploatering.
- Kan skapa gränsdragningssvårigheter i förhållandet verksamhetsutövare/fastighetsägare/hyresgäst.



Är byggnaden förorenad?

- 10 kap. miljöbalken är tillämpligt på byggnader och anläggningar som förorenats av oljor och andra ämnen, spill från tillverkningsprocesser, läckage från tankar m.m.
- Enligt Naturvårdsverket är 10 kap. miljöbalken sannolikt *inte* tillämpligt på avsiktligt tillförda kemikalier i byggmaterial och installationer i byggnader.
- Jmf. kvicksilver i strömbrytare med kvicksilver i en avloppsledning.
- Ofta finns specialreglering (PCB-förordningen etc.)

Vem ansvarar för en förorenad byggnad?

Verksamhetsutövarens ansvar enligt 10 kap. miljöbalken (**primärt**)

Fastighetsägarens ansvar enligt 10 kap. miljöbalken (**sekundärt**)

10 kap 4 § miljöbalken 1 st.

Den som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningsskada skall i **skälig omfattning** utföra eller bekosta det **avhjälpande** som på grund av föroreningen **behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön.**

Fastighetsägarens ansvar som hyresvärd etc.

2 kap. 3 § miljöbalken

Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall **utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt** som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför **skada eller olägenhet** för människors hälsa eller miljön...

Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns **skäl att anta** att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

9 kap. 9 § miljöbalken

Bostäder och lokaler **för allmänna ändamål** skall brukas på ett sådant sätt att **olägenheter** för **människors hälsa inte uppkommer** och hållas fria från ohyra och andra skadedjur.

Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom skall vidta de åtgärder som **skäligen kan krävas** för att hindra uppkomsten av eller **undanröja olägenheter för människors hälsa**.

Fastighetsägarens ansvar som hyresvärd etc.

12 kap. 9 § JB

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är **fullt brukbar för det avsedda ändamålet.**



NJA 2016 s. 303

- Bostadslägenhet med radonhalt som överskred Socialstyrelsens riktlinjer – fråga om rätt till nedsättning av hyran.
- Trots att det inte ansågs tillräckligt klarlagt att radonförekomsten i lägenheten var förenad med någon beaktansvärt ökad cancerrisk tillmättes Socialstyrelsens rekommendation betydelse för frågan om lägenheten skulle anses vara fullt brukbar för sitt ändamål.
- I ljuset av Socialstyrelsens rekommendation ansågs en radonförekomst som överstiger riktvärdet vara ägnad att vålla betydande obehag för dem som bor i lägenheten.

Högsta domstolen:

När radon förekommer i en bostadslägenhet i sådan utsträckning att det enligt en myndighetsrekommendation av nu aktuellt slag utgör en olägenhet för människors hälsa, får detta - mot den angivna bakgrunden - anses vara ägnat att medföra ett så allvarligt och befogat obehag att det utgör ett men i nyttjanderätten. Radonförekomsten i L.W:s lägenhet har därför utgjort ett men som berättigar till hyresnedsättning.

- Samma resonemang vid förekomst av kvarlämnande föroreningar?

Undersökning av föroreningsförekomst i byggnad – vems ansvar?

- Fastighetsägare hyrde ut lokal till en verksamhetsutövare som historiskt använt triklöretylen i verksamheten
- Inom samma fastighet förekom allmänna lokaler
- Oro för höga trihalter
- Fastighetsägaren förelades att utreda förekomsten av tri i fastigheten, trots aktiv verksamhetsutövare
- MMD fastslog att det funnits grund för föreläggandet
- Fastighetsägare kan åläggas att undersöka med stöd av 2 kap. eller 9 kap. miljöbalken
- Ingen rätt till regress enligt 10 kap. miljöbalken – tillkommer endast verksamhetsutövare
- Kringgående av *Förorenaren betalar-principen*?
- Begränsade möjligheter att begära skadestånd enligt 32 kap. miljöbalken om det föreligger en avtalsrelation med verksamhetsutövaren

Skillnader i kravnivå på avhjälpandeåtgärder och försiktighetsmått



Svår gränsdragning

Vad gäller om krav ställs på fastighetsägaren med stöd av annan lagstiftning än 10 kap. miljöbalken?

- Krav från hyresgäst – oro hos personal/luktproblematik
- Lokaler för allmänna ändamål i samma byggnad
- Halter som överskrider en myndighetsrekommendation
- Begreppet "olägenhet" enligt 10 kap. miljöbalken





Skador på ledningar etc.

- Förorenat processvatten kan orsaka skador på ledningar som ger upphov till förorenings-skador
- Bristande underhåll av ledningar kan innebära att förorenat processvatten läcker ut och orsakar förorenings-skador
- Vem ansvarar: Fastighetsägare/hyresvärd eller verksamhetsutövare/hyresgäst?
- Förorenaren betalar-principen vs. avtalad fördelning av underhållsansvar i t.ex. gränsdragningslistor
- Viktigt att se över reglering i hyresavtal

Och till sist....

Anmälningsplikten enligt 10 kap. 11§ miljöbalken samt § 28 FMVH gäller även för förorenade byggnader och anläggningar (till exempel förorenade rörledningar).

Det innebär att en förorening som upptäcks i byggnad eller anläggning behöver anmälas till tillsynsmyndigheten och att § 28-anmälan måste göras innan avhjälpandeåtgärder.





Linnea Ljung

SPECIALIST ~~COUNSEL~~ ADVOKAT

T: +46 31 701 17 31

M: +46 72 529 39 38

E: Linnea.Ljung@setterwalls.se

HUVUDSAKLIGEN VERKSAM INOM
Miljörätt / Energi & råvaror / Life Sciences

SINCERELY.

WE MEET AGAIN!

